



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

PLAGGEWEG 135-137, VIERHOUTEN

Landgoed De Roostee - een zeldzaam Veluws domein

WWW.DRIEKLOMP.NL











Welkom in Vierhouten...

Verscholen in het hart van de Veluwe, tussen Nunspeet en Vierhouten, ligt Landgoed De Roostee. Een zeldzame en uitzonderlijke buitenplaats waar historie, natuur, privacy en levenskwaliteit op een bijna ongeëvenaarde wijze samenkomen. Achter een imponerend toegangshek ontvouwt zich een Natura 2000-landgoed van circa 50 hectare, waarvan ongeveer 35 hectare bestaat uit bosgebied, 5 hectare meer (Roode Heksmeer), en circa 10 hectare grasland. Deze bijzondere combinatie heeft geleid tot de rangschikking als NSW-landgoed, zonder openstelling voor publiek, waardoor exclusiviteit en rust volledig gewaarborgd blijven. Via een circa 800 meter lange oprijlaan bereikt u het middelpunt van het landgoed: een karaktervol rietgedekt landhuis dat zich harmonieus voegt in zijn natuurlijke omgeving. De woning ademt een tijdloze en landelijke elegantie dankzij de ramen met roedeverdeling, royale dakoverstekken, een loggia, ruime leefvertrekken en een uitnodigende veranda. Samen vormen zij een architectonisch geheel dat zowel statig als warm aanvoelt.

Rondom het landhuis bevindt zich een tweede, meer besloten wereld. Een stijlvol binnenhek, deels voorzien van het oorspronkelijke hekwerk, omsluit circa één hectare woon- en leefomgeving. Hier treft u een zorgvuldig aangelegde tuin met royale gazonpartijen, een folly als excentriek bouwwerk, kleurrijke bloemperken en verfijnde invloeden uit de klassieke Engelse tuinarchitectuur. Monumentale bomen, waaronder een indrukwekkende beuk en eeuwenoude eiken, versterken het historische karakter van deze buitenplaats. Daarnaast is een bijzonder bos van zestig Sequoia's aangelegd. Deze iconische coniferen, wereldwijd geroemd om hun indrukwekkende afmetingen en karakteristieke roodbruine schors, geven het landgoed een internationaal allure en een bijna parkachtige grandeur.



Over het landhuis...

Het landhuis zelf biedt een sfeervolle en royale leefomgeving. De woonkeuken en de separate living met bibliotheek - studeerkamer vormen samen een indrukwekkende living area, waarbij de woonkeuken beschikt over een zithoek met houtkachel en de living beschikt over een pellet kachel. De bordestrap met elegante balustrade leidt naar de slaapverdieping. Hier verdient het bijzondere glas-in-loodraam speciale aandacht. Dit kunstwerk werd na de Tweede Wereldoorlog geschonken door de burgemeester als blijk van waardering voor de hulp die op deze plek werd geboden aan onderduikers. Een tastbare herinnering aan de betekenisvolle geschiedenis van het landgoed. De eerste verdieping beschikt over twee zeer royale slaapkamers. Recent is een vaste trap gerealiseerd naar de tweede verdieping, waar nog eens twee slaapkamers zijn ondergebracht. Eén van deze kamers wordt momenteel gebruikt als hobbyruimte, maar biedt vanzelfsprekend diverse gebruiksmogelijkheden.

Dagelijks laten imposante edelherten zich zien, terwijl reeën, hazen en talloze vogelsoorten het decor vormen van een landschap waar stilte slechts wordt onderbroken door het ruisen van de bomen. Verspreid over het terrein zijn diverse wandelpaden aangelegd die u telkens opnieuw kennis laten maken met de schoonheid en veelzijdigheid van het landgoed. Het is een plek waar men niet slechts woont, maar werkelijk onderdeel wordt van de natuur.

Een bijzonder aspect van De Roostee is de authentieke verbinding tussen de bewoners en hun landgoed. Zo zijn de planken van de gepotdekselde gevels afkomstig uit het eigen bos.













Over het perceel...

Ook buiten ontbreekt het niet aan comfort en recreatie. Het zwembad van 6 bij 12 meter vormt een heerlijke plek om te ontspannen en wordt begeleid door een stijlvol poolhouse. Het zwembad is voorzien van een zwembadrobot en afdekzeil, terwijl alle techniek overzichtelijk is ondergebracht in de technische ruimte. De aanwezige opstallen maken dit landgoed uitzonderlijk compleet. Het rietgedekte gastenverblijf met gepotdekselde gevels biedt een zelfstandige accommodatie voor gasten, familieleden of een representatief kantoor aan huis. Daarnaast beschikt het terrein over een dubbele carport met berging, een kapschuur met dubbele berging, een separate carport voor tractoren en werktuigen, een grote kapschuur met hobbyruimte, werkbank en vloering, een kippenhok met buitenren, een voerhok en een volledig ingerichte paardenstal met twee paardenboxen, wateraansluiting, zadelkamer en hooizolder.

Water speelt eveneens een prominente rol binnen De Roostee. Een groot meer, meerdere natuurlijke vennen met bloeiende waterlelies creëren een voortdurend wisselend landschap van reflecties, kleuren en seizoenen. Het is een omgeving waarin natuurbeleving centraal staat. Door de jaren heen zijn met grote zorg meer dan 1.000 loofbomen en circa 8.000 rododendrons aangeplant. Recent werden daar nog negentig notenbomen aan toegevoegd als voedselbron voorhet rijke dierenleven dat hier vrij kan gedijen.

















Over de locatie...

Ondanks de volledige rust en privacy bevindt De Roostee zich op een uitstekend bereikbare locatie. De voorzieningen van zowel Nunspeet als Vierhouten liggen op korte afstand, terwijl de A28 zorgt voor een snelle verbinding richting Zwolle, Amersfoort, Utrecht en de Randstad. Ook internationale bestemmingen zijn goed bereikbaar via Schiphol Airport. Hierdoor combineert het landgoed de rust van een private country estate met de bereikbaarheid die past bij een moderne internationale levensstijl. Landgoed De Roostee is een buitenkans voor liefhebbers van natuur, landelijk wonen en erfgoed. Het spreekt de paardenliefhebber aan die ruimte zoekt voor mens en dier, de ondernemer die wonen en werken op hoog niveau wil combineren, de natuurliefhebber die volledige privacy waardeert en de internationale koper die op zoek is naar een truly unique Dutch estate. Een uitzonderlijke plek voor wie niet alleen een woning zoekt, maar een levenswijze waarin rust, historie, natuur en exclusiviteit elkaar in perfecte balans ontmoeten.







KENMERKEN

Bouwjaar	1920
Woonoppervlakte	ca. 423 m ²
Inhoud	ca. 2.123 m ³
Externe bergruimte	ca. 92 m ²
Perceeloppervlakte	508.304 m ²
Energie label	Landhuis E, gastenverblijf C







NSW 1928

In Nederland liggen veel landgoederen met een origineel en historisch karakter. Ze vormen een belangrijk onderdeel van het natuurschoon. Het doel van de Natuurschoonwet 1928 is het behoud van dit natuurschoon. Een NSW-landgoed is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 en beschikt over minimaal 5 hectare aaneengesloten gebied waarvan minstens 30% natuurterreinen en/of bossen. De wet geeft mogelijkheden voor fiscale voordelen voor eigenaren, erfpachters en vruchtgebruikers.

Op een NSW-landgoed mogen gebouwen staan zoals bijvoorbeeld een kasteel, landhuis of boerderij. Het uitgangspunt is dat deze geen negatieve invloed hebben op het natuurschoon. Het perceel is vrij van jachtrecht.

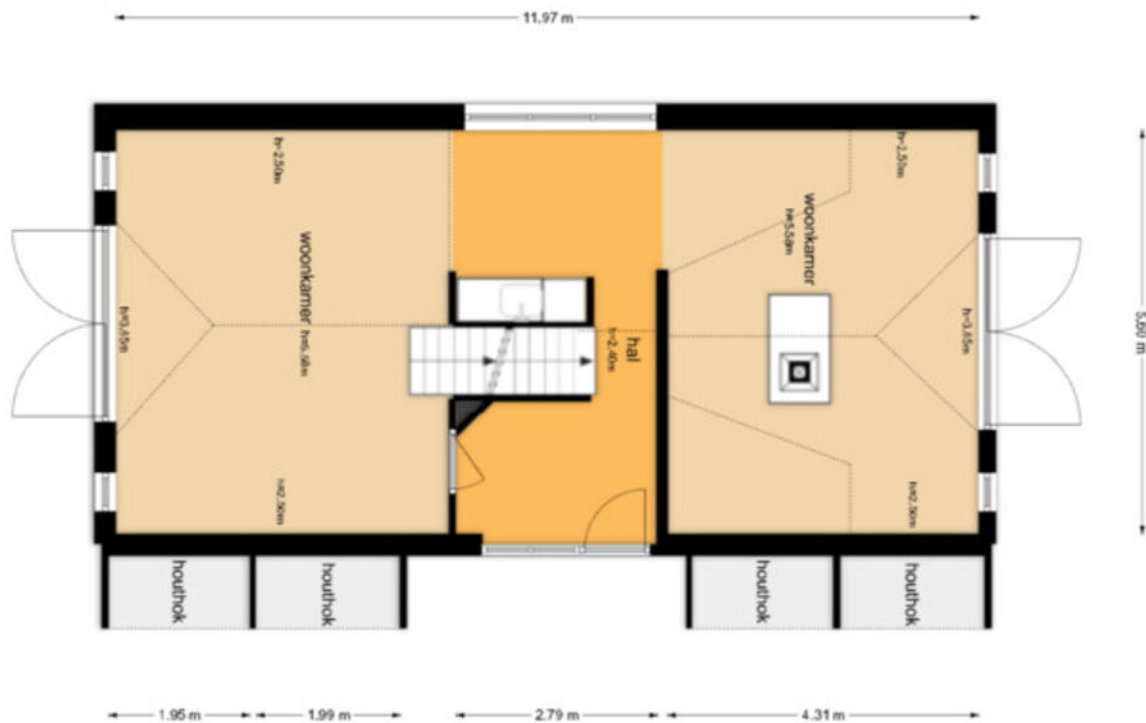








Plaggeweg 135-137 - Vierhouten
Gastenverblijf Begane Grond



De afmetingen zijn opgegeven met een nauwkeurigheid van 10 mm.
 Aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.
 © 2000 de afmetingen.nl

Plaggeweg 135-137 - Vierhouten
Gastenverblijf Souterrain



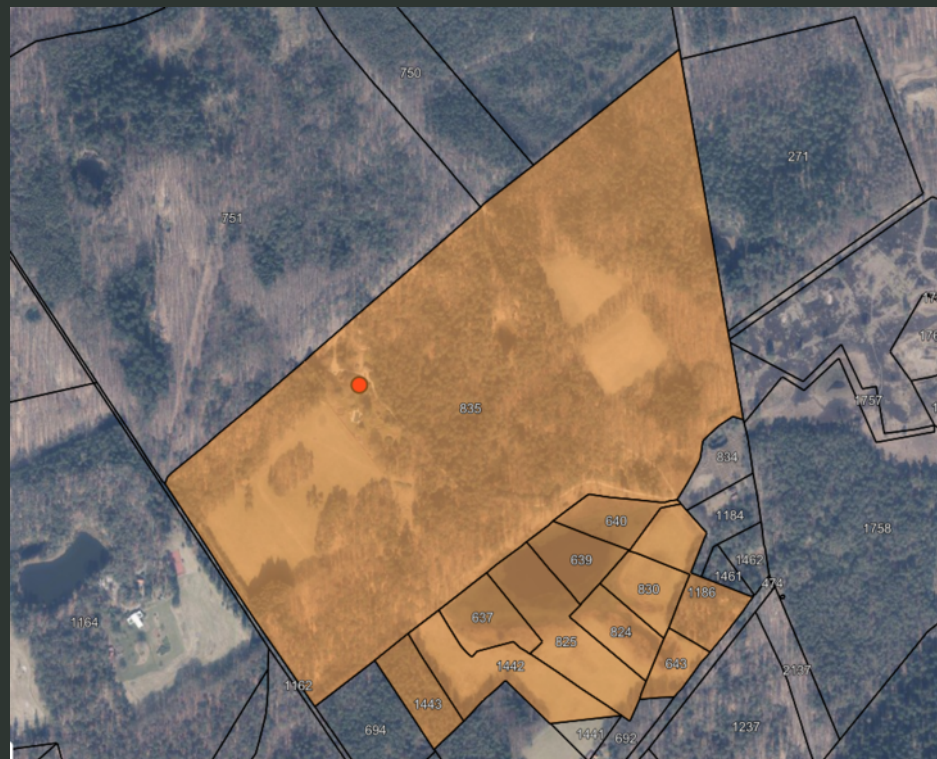
De plattengronden zijn geproduceerd voor projectievele bedoelingen en ter indicatie.
 Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © www.dijksterhuis.nl

Plaggeweg 135-137 - Vierhouten
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenoo.nl

OVERZICHT KADASTRALE PERCELEN



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP NUNSPEET

F.A. Molijnlaan 3

8071 AA Nunspeet

☎ 0341 - 278 383

✉ nunspeet@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSSSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL